

MEMORIA NORMAL
EJERCICIO 2024
GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A.

Fecha formulación: 30 de marzo de 2025

1. Actividad de la empresa

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada WHITENI RCAJAL SOCIMI S.A.) fue constituida en Madrid el día 5 de diciembre de 2017 ante el Notario Don Jaime Recarte Casanova, en escritura pública con número de protocolo 6.880. La inscripción en el Registro Mercantil de Madrid se produjo el día 26 de diciembre de 2017 con los siguientes datos registrales: Tomo 36.941, Sección 8, folio 10 y número de hoja registral M660628, inscripción 1. Con fecha de 6 de julio de 2023 se elevó a público ante el notario de la ciudad de Madrid don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 5.340 el cambio de denominación social de la entidad, pasando a denominarse GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A.

En la fecha de cierre del ejercicio económico, la empresa tiene como domicilio social y fiscal calle Miguel Ángel número 21, planta baja, de la ciudad de Madrid, siendo su Número de Identificación Fiscal A87976452.

La sociedad tiene como objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de otras SOCIMI o en otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la SOCIMI podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Siendo sus actividades principales:

- PROMOCIÓN INMOBILIARIA DE EDIFICIOS.
- ALQUILER DE LOCALES INDUSTRIALES.
- TENENCIA DE PARTICIPACIONES EN EL CAPITAL SOCIAL DE OTRAS ENTIDADES.

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A., es la sociedad Dominante del grupo denominado *GRUPO WHITENI* y deposita las cuentas anuales tanto individuales como consolidadas en el Registro Mercantil de Madrid. Las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas han sido las correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023. La entidad dominante del grupo es una SOCIMI constituida el día 24 de enero de 2018. El día 5 de abril de 2018, de conformidad

con los artículos 8 y siguientes de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se comunicó a la Administración Tributaria (AEAT) la voluntad de la entidad de acogerse al régimen especial de las SOCIMI, habiéndose adoptado un acuerdo en este sentido por la Junta General de accionistas en su convocatoria de 23 de enero de 2018. Durante el mes de marzo de 2019 la entidad comenzó a cotizar en mercado de valores EURONEXT.

La Entidad hace constar que no está participada por ninguna otra Sociedad Dominante.

En el actual ejercicio, las sociedades dependientes son las siguientes:

- NEXT LUXURY HOMES, S.L.U.: con Número de Identificación Fiscal B56855232 y domicilio fiscal en calle Miguel Ángel número 21, planta baja, de la ciudad de Madrid.
- WHITENI FLEX LIVING, S.L.: con Número de Identificación Fiscal B13699558 y domicilio fiscal en calle Miguel Ángel número 21, planta baja, de la ciudad de Madrid.

En el ejercicio 2023, las sociedades dependientes fueron: Whiteni FOMENTO SOCIMI, S.L. y la entidad PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L.U. que fue incorporada en junio del ejercicio 2020. En el ejercicio 2022, concretamente con fecha de 19 de abril, se produce la fusión por absorción de las sociedades WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L. y WHITENI MTOVAR 43 SOCIMI, S.L., desapareciendo ésta última y teniendo efecto la fusión, a efectos contables, a partir del 1 de enero de 2022, inclusive. Por otro lado, con fecha de 21 de abril de 2022 se produjo la adquisición de la totalidad (100%) de las participaciones de la sociedad WHITENI DESARROLLOS, S.L. (anteriormente denominada WHITE GESTIÓN, S.L.), reduciéndose la participación en dicha sociedad al 31,38 % tras varias ampliaciones de capital siendo éste el porcentaje final de participación a 31 de diciembre de 2023. Finalmente, con fecha de 25 de abril de 2024 se elevó a público con número de protocolo 3.006 ante el notario de la capital don Jaime Recarte Casanova la escisión financiera inversa de las sociedades WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L. y PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L. dejando, por tanto, de ser entidades integradas dentro de GRUPO WHITENI y no teniendo participación directa la sociedad matriz en las mismas. La escisión de ambas entidades conllevó una reducción en el capital social de la entidad GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. por importe total de 2.751.081 euros.

Con fecha de 15 de diciembre de 2023 se elevó a público la escritura de disolución de la entidad WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L. ante el notario de la ciudad de Madrid don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 9.088. Dicha escritura se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid el día 9 de enero de 2024.

Por tanto, a cierre del ejercicio 2024 el grupo estaba formado por las siguientes sociedades:

- NEXT LUXURY HOMES, S.L.U.
- WHITENI FLEX LIVING, S.L. como entidad asociada.

A cierre del ejercicio 2023 el grupo estaba formado por las siguientes sociedades:

- WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L.
- PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L.U.
- WHITENI DESARROLLOS, S.L. como entidad asociada.

El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante ya que ésta tiene el poder de establecer las políticas financieras y operativas de sus participadas.

Tanto la entidad GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. (sociedad dominante) como las entidades dependientes NEXT LUXURY HOMES, S.L.U. y WHITENI FLEX LIVING, S.L. se encuentran domiciliadas social y fiscalmente en la Calle MIGUEL ÁNGEL número 21, PLANTA BAJA (MADRID) y desarrollando sus actividades en el mismo domicilio social.

Régimen SOCIMI

La entidad el día 23 de enero de 2018 en Junta General de accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen especial de SOCIMI. Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración Tributaria el día 5 de abril de 2018.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario para la aplicación de dicho régimen deben cumplir, entre otras, las siguientes obligaciones:

- Las SOCIMI deben tener como actividad u objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y/o la tenencia de participaciones en el capital social de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar.
- Las SOCIMI deben tener invertido, al menos, el 80% de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras SOCIMI o entidades similares.
- Asimismo, al menos el 80% por ciento de las rentas de cada ejercicio -excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos a su actividad principal- deben provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de otras SOCIMI o entidades similares.
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deben permanecer arrendados durante al menos tres años.
- Las acciones de las SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, como el MAB.
- Las SOCIMI deben tener un capital social mínimo de 5 millones de euros.
- Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deben tasarse en el momento de su aportación por un experto independiente designado por el Registrador Mercantil.

- Las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas el beneficio obtenido en cada ejercicio en la forma siguiente:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por otras entidades.
 - Al menos el 50% por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras entidades.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos como, por ejemplo, los procedentes de los arrendamientos.
- Obligación de Información: Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Tal y como se expone en el apartado de HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO del presente documento, la entidad GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. acordó a través de la Junta General Extraordinaria celebrada el día 8 de mayo de 2025, la renuncia al régimen fiscal de las Socimis y la comunicación a la Agencia Tributaria de la no aplicación del régimen fiscal especial.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2024 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad tras la reunión de su Consejo de Administración celebrado el 30 de marzo de 2025 a partir de los registros contables de GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2024 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable y muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2024 y de los resultados de sus operaciones que se han producido en el grupo en el ejercicio terminado en esa fecha, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 21 de marzo de 2024, en plazo.

2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.

No existen criterios contable no obligatorios aplicados.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

Se hace constar que la sociedad a 31/12/2024 poseía en contabilidad un importe de Patrimonio Neto inferior al 50% del capital social encontrándose en causa de disolución y, por dicho motivo, en el 2024 se recibieron préstamos participativos por importe global de 339.000 € con el fin de compensar ese desequilibrio patrimonial. Adicionalmente, durante el 2025 se han adoptado las medidas indicadas en el apartado 12. Hechos posteriores, que han consistido en reducir el capital social, ascendiendo dicha masa patrimonial en el 2025 a 2.443.913,10 euros, solventado esta situación.

2.4. Comparación de la información.

Las cuentas anuales se presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2024 las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2024 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2023.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2024 y 2023. Ambos ejercicios se encuentran auditados.

2.5. Agrupación de partidas.

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo. En su caso, se informará del desglose de las partidas que han sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

No será necesario presentar la información anterior si dicha desagregación figura en otros apartados de la memoria.

2.6. Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.7. Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8. Corrección de errores.

Durante el ejercicio no se han producido correcciones derivadas de errores contables.

2.9. Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2024.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

BASE DE REPARTO	2024	2023
Pérdidas y ganancias	-1.173.689,06	721.269,61
Total	-1.173.689,06	721.269,61

DISTRIBUCIÓN	2024	2023
A reserva legal	0,00	72.126,96
A dividendos	0,00	649.142,65
A pérdidas del ejercicio	-1.173.689,06	0,00
Total distribuido	-1.173.689,06	721.269,61

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan, tal y como se establece en el apartado i de este epígrafe.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Desarrollo		
Concesiones		
Patentes, licencias, marcas y similares		
Aplicaciones informáticas	4	25%
Otro inmovilizado intangible		

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

La Sociedad Dominante y las entidades consolidadas incluyen en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

- Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (siempre que esté prevista su utilización durante varios años). La vida útil de estos elementos se estima en 4 años.

4.2. Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor

existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

No es aplicable la activación de grandes reparaciones y costes de retiro y rehabilitación.

El grupo no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Tras el reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión. Por su parte, la valoración inicial del inmovilizado material podrá verse alterada por cambios en estimaciones contables que modifiquen el importe de la provisión asociada a los costes de desmantelamiento y rehabilitación, una vez reconocida la reversión del descuento, y que podrán venir motivados por: Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.

- Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.
- El tipo de descuento empleado por el Grupo para la determinación del valor actual de la provisión que, en principio, es el tipo de interés libre de riesgo, salvo que al estimar los flujos de efectivo no se hubiera tenido en cuenta el riesgo asociado al cumplimiento de la obligación.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por el Grupo se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por el Grupo para sí mismo.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconocen como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado.

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2%
Instalaciones Técnicas		
Maquinaria		
Utillaje		
Otras Instalaciones		
Mobiliario	10	10%
Equipos Procesos de Información	4	25%
Elementos de Transporte		
Otro Inmovilizado		

La empresa evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, el Grupo calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Ni en el ejercicio 2024 ni en el 2023, la entidad ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra

4.4. Arrendamientos.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento financiero se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e intangible. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Para aquellos inmovilizados arrendados a la Sociedad:

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se devengan.

En aquellos inmovilizados que el grupo arrienda a terceros:

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.5. Permutas.

En las permutas de carácter comercial se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

4.6. Instrumentos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros los siguientes:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

4.6.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

- **Activos Financieros a coste Amortizado.** Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.
- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni se valoran al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, la empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría

- Valoración inicial: Se valoran por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Deterioro: No se deterioran puesto que están en todo momento valorados por su valor razonable, imputándose las variaciones de valor al resultado del ejercicio.
- **Activos financieros a coste.** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.
- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.** Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en

esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles
- Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

- **Reclasificación de activos financieros**

Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.

- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y al contrario.
- **Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

- **Baja de activos financieros**

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

- **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

- **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos Financieros a coste Amortizado.** Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.
- **Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:
 - Son pasivos que se mantienen para negociar;
 - Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.
 - Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.
- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Baja de pasivos financieros**

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

- **Fianzas entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

- **Valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

- **Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas**

La Sociedad clasifica en las siguientes categorías las operaciones de cobertura:

- a) Cobertura de valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo concreto que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias (por ejemplo, la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés fijo).

Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la partida cubierta sea un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconocerá como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las modificaciones en el importe en libros de las partidas cubiertas que se valoren a coste amortizado implicarán la corrección, bien desde el momento de la modificación, bien (como tarde) desde que cese la contabilidad de coberturas, del tipo de interés efectivo del instrumento

- b) Cobertura de flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a la totalidad o a un componente de un activo o pasivo reconocido (tal como la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés variable), o a una transacción prevista altamente probable (por ejemplo, la cobertura del riesgo de tipo de cambio relacionado con compras y ventas previstas de inmovilizados materiales, bienes y servicios en moneda extranjera), y que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de flujos de efectivo o como una cobertura de valor razonable.

La Sociedad está expuesta a las fluctuaciones que se produzcan en los tipos de cambio de los diferentes países donde opera. Con objeto de mitigar este riesgo, se sigue la práctica de formalizar, sobre la base de sus previsiones y presupuestos, contratos de cobertura de riesgo en la variación del tipo de cambio cuando las perspectivas de evolución del mercado así lo aconsejan.

Del mismo modo, mantiene una exposición al tipo de cambio por las variaciones potenciales que se puedan producir en las diferentes divisas en que mantiene la deuda con entidades financieras, por lo que realiza coberturas de este tipo de operaciones cuando las perspectivas de evolución del mercado así lo aconsejan.

Por otro lado, se encuentra expuesta a las variaciones en las curvas de tipo de interés al mantener toda su deuda con entidades financieras a interés variable. En este sentido la Sociedad formaliza contratos de cobertura de riesgo de tipos de interés, básicamente a través de contratos con estructuras que aseguran tipos de interés máximos.

Al cierre del ejercicio se han valorado los contratos en vigor comparando, para cada contrato individualmente considerado, el precio pactado con la cotización de cada divisa y, en su caso, con el tipo de interés de referencia a la fecha de cierre, reconociéndose los cambios de valor de los mismos en la cuenta de resultados.

- **Instrumentos financieros compuestos**

La emisión de bonos canjeables realizada por la Sociedad cumple con los requisitos necesarios establecidos por el Plan General de Contabilidad para ser considerados como pasivos financieros. Por este motivo, del importe neto recibido desde la emisión de los bonos se ha diferenciado el importe correspondiente al elemento de pasivo del componente de patrimonio neto, que representa el valor razonable de la opción incorporada de este instrumento.

- **Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos

4.7. Existencias.

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.

El método FIFO es el adoptado por la empresa por considerarlo el más adecuado para su gestión.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En referencia a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.8. Transacciones en moneda extranjera.

Las operaciones realizadas en moneda extranjera se registran en la moneda funcional de la Sociedad (euros) a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción. Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o de pago se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados. La sociedad no ha cambiado en el ejercicio la moneda funcional que es el euro

Asimismo, al 31 de diciembre de cada año, se realiza al tipo de cambio de cierre la conversión de los saldos a cobrar o pagar con origen en moneda extranjera. Las diferencias de valoración producidas se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados.

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones con moneda extranjera.

4.9. Impuestos sobre beneficios.

El impuesto sobre beneficios se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

La sociedad está exenta por estar en Régimen de Socimi

4.10. Ingresos y gastos.

- Aspectos comunes.

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

- Reconocimiento.

La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se identifica, la empresa determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios o venta de bienes) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La empresa revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la empresa no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

- **Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo.**

Se entiende que la empresa transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio o producto) a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la empresa (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla, como sucede en algunos servicios recurrentes (seguridad o limpieza). En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.
- b) La empresa produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad (por ejemplo, un servicio de construcción efectuado sobre un terreno del cliente).
- c) La empresa elabora un activo específico para el cliente (con carácter general, un servicio o una instalación técnica compleja o un bien particular con especificaciones singulares) sin un uso alternativo y la empresa tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha (por ejemplo, servicios de consultoría que den lugar a una opinión profesional para el cliente).

Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la empresa reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

- **Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo.**

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo (con carácter general, un bien), la empresa considera, entre otros, los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la empresa excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo. Por ejemplo, la empresa puede haber transferido el control del activo, pero no haber satisfecho la obligación de proporcionar servicios de mantenimiento durante la vida útil del activo.

- b) La empresa ha transferido la posesión física del activo. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Así, por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un cliente o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la empresa cedente de dicho activo y, por tanto, el mismo no puede considerarse transferido. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la empresa puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente.
- c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales. Si una empresa puede determinar de forma objetiva que se ha transferido el control del bien o servicio al cliente de acuerdo con las especificaciones acordadas, la aceptación de este último es una formalidad que no afectaría a la determinación sobre la transferencia del control. Por ejemplo, si la cláusula de aceptación se basa en el cumplimiento de características de tamaño o peso especificadas, la empresa podría determinar si esos criterios se han cumplido antes de recibir confirmación de la aceptación del cliente.

Sin embargo, si la empresa no puede determinar de forma objetiva que el bien o servicio proporcionado al cliente reúne las especificaciones acordadas en el contrato no podrá concluir que el cliente ha obtenido el control hasta que reciba la aceptación del cliente.

Cuando se entregan productos (bienes o servicios) a un cliente en régimen de prueba o evaluación y este no se ha comprometido a pagar la contraprestación hasta que venza el periodo de prueba, el control del producto no se ha transferido al cliente hasta que este lo acepta o venza el citado plazo sin haber comunicado su disconformidad.

- d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo. Sin embargo, cuando la empresa conserva el derecho de propiedad solo como protección contra el incumplimiento del cliente, esta circunstancia no impediría al cliente obtener el control del activo.

- **Valoración.**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Por excepción a la regla general, la contraprestación variable relacionada con los acuerdos de cesión de licencias, en forma de participación en las ventas o en el uso de esos activos, solo se reconocen cuando (o a medida que) ocurra el que sea posterior de los siguientes sucesos:

a) Tiene lugar la venta o el uso posterior; o

b) La obligación que asume la empresa en virtud del contrato y a la que se ha asignado parte o toda la contraprestación variable es satisfecha (o parcialmente satisfecha).

4.11. Provisiones y contingencias.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

4.12. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

4.13. Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.14. Combinaciones de negocios.

En la fecha de adquisición los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

4.15. Negocios conjuntos.

La Sociedad reconoce en su balance y en su cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional que le corresponde, en función del porcentaje de participación, de los activos, pasivos, gastos e ingresos incurridos por el negocio conjunto.

Asimismo, en el estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo de la Sociedad están integrados igualmente la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponda en función del porcentaje de participación.

Se han eliminado los resultados no realizados que existen por transacciones con los negocios conjuntos, en proporción a la participación que corresponde a esta Sociedad. Igualmente han sido objeto de eliminación los importes de activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

4.16. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén

controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4.17. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Se registran en este apartado aquellos activos en los que su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, y siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- El activo debe estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, y
- Su venta debe ser altamente probable, ya sea porque se tenga un plan para vender el activo y se haya iniciado un programa para encontrar comprador, que la venta del activo debe negociarse a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual y que se espera completar la venta dentro del año siguiente. Es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado

Se valoran en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

4.18. Operaciones interrumpidas.

La sociedad reconoce como tal los componentes que han sido enajenados o clasificados como mantenidos para la venta y cumplen alguna de las siguientes características:

- Representan una línea de negocio o un área geográfica de la explotación.
- Formen parte de un plan individual y coordinado de enajenación.
- Es una empresa dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de venderla.

Los ingresos y gastos relacionados con las citadas operaciones se valorarán y reconocerán según la naturaleza de cada uno de los citados gastos e ingresos, clasificándose de forma separada en el estado de pérdidas y ganancias.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2023		23.601,41 €		23.601,41 €
(+) Entradas		10.445,12 €		10.445,12 €
(-) Salidas		-20.776,03 €		-20.776,03 €
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2023		13.270,50 €		13.270,50 €
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024		13.270,50 €		13.270,50 €
(+) Entradas		0,00 €		0,00 €
(-) Salidas		0,00 €		0,00 €
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024		13.270,50 €		13.270,50 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2023		2.597,88 €		2.597,88 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2023		1.804,57 €		1.804,57 €
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o traspasos		-307,12 €		-307,12 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2023		4.095,33 €		4.095,33 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024		4.095,33 €		4.095,33 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024		3.001,96 €		3.001,96 €
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o traspasos		0,00 €		0,00 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024		7.097,29 €		7.097,29 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2023				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminución por salidas, bajas,				

reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2023				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2024				
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2023		9.175,17 €		9.175,17 €
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2024		6.173,21 €		6.173,21 €

Existe inmovilizado material totalmente amortizado por importe de 1.615 euros en el 2024 (siendo en el 2023 de 1.615 euros). No se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado ni en el 2024 ni en el 2023.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2023			
(+) Entradas			
(-) Salidas			
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2023			
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024	0,00	0,00	0,00
(+) Entradas	150.000,00	650.000,00	750.000,00
(-) Salidas	0,00	0,00	0,00
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	150.000,00	650.000,00	750.000,00
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2023			
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2023			
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2023			
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024			
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024			
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024			
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2023			
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o			

traspasos			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2023			
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2024			
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2023			
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2024	150.000,00	650.000,00	750.000,00

La sociedad llevó a cabo la compraventa con fecha de 27 de septiembre de 2024 mediante escritura pública firmada ante el notario de la capital don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 6.396 de la vivienda sita en la calle Fomento número 40, planta baja, letra B de la ciudad de Madrid. A continuación, se indican los valores de compra del citado bien:

VIVIENDA CALLE FOMENTO 40, BAJO B, MADRID	IMPORTES
VALOR ADQUISICIÓN	750.000,00 €
VALOR SUELO	150.000,00 €
VALOR CONSTRUCCIÓN	600.000,00 €

El destino que se da al inmueble es el de explotación de arrendamiento a través de un operador externo con prestación de servicios propios de la actividad hotelera.

No existe deterioro de las Inversiones inmobiliarias en el 2024 (tampoco hubo en el ejercicio 2023), ni se encuentran totalmente amortizadas.

7. Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente

	Aplicaciones informáticas	Otro inmovilizado intangible	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2023	3.290,29 €			3.290,29 €
(+) Entradas	2.185,00 €			2.185,00 €
(-) Salidas				
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2023	5.475,29 €			5.475,29 €
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024	5.475,29 €			5.475,29 €
(+) Entradas	1.030,00 €			1.030,00 €
(-) Salidas				
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	6.505,29 €			6.505,29 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2023	2.047,36 €			2.047,36 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2023	1.081,13 €			1.081,13 €
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o trasposos				
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2023	3.128,49 €			3.128,49 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024	3.128,49 €			3.128,49 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024	726,96 €			726,96 €
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o trasposos				
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	3.855,45 €			3.855,45 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2023				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o trasposos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2023				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o trasposos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2024				
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2023	2.346,80 €			2.346,80 €
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2024	2.649,84 €			2.649,84 €

Existen aplicaciones informáticas totalmente amortizadas por 382,29 euros en 2024 y 382,29 € en 2023.

8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1 Arrendamientos financieros

No existen arrendamientos financieros

8.2 Arrendamientos operativos

La información de los arrendamientos operativos que arrienda la Sociedad a terceros es la siguiente es la siguiente:

Arrendamientos operativos: Información del arrendador	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables	0,00 €	0,00 €
Hasta un año	0,00 €	0,00 €
Entre uno y cinco años	0,00 €	0,00 €
Más de cinco años	0,00 €	0,00 €
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	7.201,10 €	0,00 €

Al encontrarse el único inmueble que posee la entidad explotado por un operador no existe una renta fija estipulada y varía en función a la ocupación real de cada mes.

La información de los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendataria es la siguiente:

La entidad presenta alquilado a la empresa vinculada WHITENI RE, un espacio dentro del inmueble sito en Madrid, en Calle de Miguel Ángel, número 21, destinado a despachos profesionales, zona de uso profesional libre y sala de reuniones, así como las zonas comunes durante 3 años desde 28/09/2022.

Arrendamientos operativos: información del arrendatario	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
- Hasta un año	24.000,00 €	48.000,00 €
- Entre uno y cinco años	40.000,00 €	84.000,00 €
- Más de cinco años		
Importe total de los cobros futuros mínimos que se esperan recibir, al cierre del ejercicio, por subarrendos operativos no cancelables		
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo	24.000€	48.000,00 €
Cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo		
Cuotas de subarrendamiento reconocidas como ingreso del periodo		

9. Instrumentos financieros

9.1 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa

a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura:

a.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

El análisis del movimiento durante el ejercicio para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

	Clases de activos financieros no corrientes			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2023	2.591,99 €		495,99 €	3.087,98 €
(+) Altas	408,01 €			408,01 €
(-) Salidas y reducciones			-400,00 €	-400,00 €
(+/-) Traspasos y otras variaciones				
Saldo final del ejercicio 2023	3.000 €		95,99 €	3.095,99 €
(+) Altas	0 €		390.734,60 €	390.734,60 €
(-) Salidas y reducciones				
(+/-) Traspasos y otras variaciones				
Saldo final del ejercicio 2024	3.000 €		390.734,60 €	393.734,60 €

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías es:

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2024	Ej. 2023	Ej. 2024	Ej. 2023	Ej. 2024	Ej. 2023	Ej. 2024	Ej. 2023
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
Préstamos y partidas a cobrar					390.734,60 €	95,99 €	390.734,60 €	95,99 €
Activos disponibles para la venta, del cual:								
Valorados a valor razonable								
Valorados a coste	3.000,00 €	3.000,00 €					3.000,00 €	3.000,00 €
Derivados de cobertura								
TOTAL	3.000,00 €	3.000,00 €			390.734,60 €	95,99 €	393.734,60 €	3.095,99 €

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, clasificados por categorías es la que se muestra a continuación:

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2024	Ej. 2023	Ej. 2024	Ej. 2023	Ej. 2024	Ej. 2023	Ej. 2024	Ej. 2023
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
Préstamos y partidas a cobrar					2.211.236,71 €	4.235.461,11 €	2.211.236,71 €	4.235.461,11 €
Activos disponibles para la venta, del cual:								
Valorados a valor razonable								
Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL					2.211.236,71 €	4.235.461,11 €	2.211.236,71 €	4.235.461,11 €

En el ejercicio 2024 el deterioro por riesgo de crédito asciende a 34.381,34 euros, siendo en 2023 de 14.932,04 euros.

La información del **efectivo y otros activos líquidos equivalentes** es la siguiente:

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Tesorería	2.101,81	7.719,05
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
Total	2.101,81	7.719,05

El total de efectivo y otros activos líquidos equivalentes se incluye en el estado de flujos de efectivo.

a.2) Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías son:

2024

Se clasifican en las siguientes categorías:

- Débitos y partidas a pagar // deudas entidades de crédito: importe de 492.166,10 euros, desglosados de la siguiente forma:

a) *Préstamos ICOS: existen dos préstamos ICO distribuidos de la siguiente manera:*

- *Con la entidad BANKINTER: por importe total concedido de 100.000 euros y cuyo saldo a largo plazo asciende a 14.149,32 euros.*

-

El préstamo ICO fue concedido en el ejercicio 2020.

b) *Préstamo hipotecario con la entidad BANCA PUEYO por importe de 490.000 € y cuyo saldo a final del ejercicio a largo plazo ascendía a 478.016,78 euros.*

- Débitos y partidas a pagar // Créditos, derivados y otros: por importe de 6.840,90 euros que se compone de:

a) Deudas a largo plazo con partes vinculadas por importe de 6.840,90 euros.

2023

Se clasifican en las siguientes categorías:

- Débitos y partidas a pagar // deudas entidades de crédito: importe de 74.307,59 euros, desglosados de la siguiente forma:

a) *Préstamos ICOS: existen dos préstamos ICO distribuidos de la siguiente manera:*

- *Con la entidad BANKINTER: por importe total concedido de 100.000 euros y cuyo saldo a largo plazo asciende a 40.200,13 euros.*
- *Con CAIXA: por importe total concedido de 172.000 euros y cuyo saldo a largo plazo asciende a 34.107,46 euros.*

Ambos préstamos ICO fueron concedidos en el ejercicio 2020.

- Débitos y partidas a pagar // Créditos, derivados y otros: por importe de 517.688,43 euros que se compone de:

a) Deudas a largo plazo con partes vinculadas por importe de 517.688,43 euros.

- Otra información:

a) Empresas del grupo, multigrupo, asociadas y socios

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o Sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de Sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El análisis del movimiento durante el ejercicio de las inversiones a largo plazo en empresas del grupo, asociadas y socios es el siguiente:

	Inversiones en empresas del grupo, asociadas y socios a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2023	5.407.683,50			5.407.683,50
(+) Altas				-
(-) Salidas y reducciones				-
(+/-) Traspasos y otras variaciones	- 1.347.641,05			- 1.347.641,05
Saldo final del ejercicio 2023	4.060.042,45			4.060.042,45
(+) Altas	593.000,00			593.000,00
(-) Salidas y reducciones	-5.407.683,50			-5.407.683,50
(+/-) Traspasos y otras variaciones	1.347.641,05			1.347.641,05
Saldo final del ejercicio 2024	590.000,00			590.000,00

La información sobre empresas del grupo cuando estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de Sociedades en el ejercicio se detalla en los siguientes cuadros:

2024

A 31 de diciembre de 2024 GRUPO WHITENI está formado por las sociedades siguientes sociedades:

NIF	DENOMINACIÓN	DOMICILIO	F. JURÍDICA	ACTIVIDADES CNAE	PORCENTAJE DE CAPITAL		PORCENTAJE DERECHO DE VOTOS	
					DIRECTO	INDIRECTO	DIRECTO	INDIRECTO
B56855232	NEXT LUXURY HOMES, S.L.U.	C/ MIGUEL ANGEL NUMERO 21, PLANTA BAJA (MADRID)	Sociedad Limitada.	6810	100,00 %		100,00 %	
B13699558	WHITENI FLEX LIVING, S.L.	C/ MIGUEL ANGEL NUMERO 21, PLANTA BAJA (MADRID)	Sociedad Limitada.	6810	42,14%		42,14%	

2023

A 31 de diciembre de 2023 GRUPO WHITENI estaba formado por las sociedades siguientes sociedades:

					PORCENTAJE DE CAPITAL		PORCENTAJE DERECHO DE VOTOS	
NIF	DENOMINACIÓN	DOMICILIO	F. JURÍDICA	ACTIVIDADES CNAE	DIRECTO	INDIRECTO	DIRECTO	INDIRECTO
B88478292	WHITENI DESARROLLOS, SL	C/ MIGUEL ANGEL NUMERO 21, PLANTA BAJA (MADRID)	Sociedad Limitada.	6832	31,38 %		31,38 %	
B88445986	WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L. (sociedad en liquidación)	C/ MIGUEL ANGEL NUMERO 21, PLANTA BAJA (MADRID)	Sociedad Limitada.	6810	100%		100%	
B93639888	PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L.	C/ MIGUEL ANGEL NUMERO 21, PLANTA BAJA (MADRID)	Sociedad Limitada.	4110	100%		100%	

2024								COTIZACIÓN		
NIF	CAPITAL	RESERVAS	RTDO EJERCICIO	OTRAS PARTIDAS DE PATRIMONIO NETO	PN DE LA ENTIDAD POR %	VALOR EN LIBROS DE LA PARTICIPACION	DIVIDENDOS RECIBIDOS EJERCICIO 2022	MEDIA ÚLTIMO TRIMESTRE	COTIZ. CIERRE EJERCICIO	Nº ACCIONES POSEIDAS
B56855232	3.000,00 €	0,00 €	-318,27 €	-	2.681,73 €	3.000,00 €				3.000,00 €
B13699558	1.400.000,00 €	0,00 €	-87.532,31 €	-547,02	552.843,37 €	593.000,00 €				593.000,00 €

2023								COTIZACIÓN		
NIF	CAPITAL	RESERVAS	RTDO EJERCICIO	OTRAS PARTIDAS DE PATRIMONIO NETO	PN DE LA ENTIDAD POR %	VALOR EN LIBROS DE LA PARTICIPACION	DIVIDENDOS RECIBIDOS EJERCICIO 2022	MEDIA ÚLTIMO TRIMESTRE	COTIZ. CIERRE EJERCICIO	Nº ACCIONES POSEIDAS
B88478292	1.603.000,00 €	-81.072,65 €	-107.376,42 €	-	443.886,08 €	1.308.961,55 €				503.000,00 €
B88445986	1.551.231,20 €	846.677,003 €	-36.498,86 €	1.476.588,01	884.821,33 €	2.371.080,20 €				1.551.231,20 €
B93639888	105.744,00	-147.179,13	-68.112,01	211.065,42	101.518,28	380.000,70 €				105.744,00 €

En 2023, las participaciones de la sociedad GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. se deterioraron como consecuencia de los siguientes hechos:

- La participación existente en la entidad WHITENI DESARROLLOS, S.L. sufrió a cierre del ejercicio 2023 un deterioro por importe de – 1.347.641,05 € como consecuencia de la reducción en el porcentaje de participación, pasando de poseer el 100 % del capital social de la misma a tener el 31,38 % por las ampliaciones de capital efectuadas. Al diluirse la participación en la entidad, también se reduce su beneficio futuro esperado provocando el deterioro.

En el ejercicio 2024, con fecha de 6 de mayo de 2024 se elevó a público ante el notario de la capital don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 3.164 la compraventa de la totalidad de las participaciones de la entidad WHITENI DESAROLLOS, S.L. propiedad de GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. Dicha compraventa arroja una pérdida definitiva en el ejercicio 2024 por importe de 865.075,55 euros que se adicionan al deterioro incorporado en las cuentas anuales del ejercicio 2023 que ascendían a 1.347.641,05 euros.

a.3) Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la entidad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés de la entidad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo de la entidad establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

La sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en dos entidades con la mejor calidad crediticia.

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero de la Entidad. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

2024

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	2.094.656,60 €						2.094.656,60 €
Créditos a empresas	2.094.656,60 €						2.094.656,60 €
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	75,00 €	390.734,60 €					390.809,60 €
Créditos a terceros		383.886 €					383.886 €
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	75,00	6.848,60 €					6.923,60 €
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes	38.022,24 €						38.022,24 €

Cientes por ventas y prestación de servicios	36.743,00 €						36.743,00 €
Cientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	1.279,24 €						1.279,24 €
Personal							
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
TOTAL	2.132.753.84 €	390.734,60 €					2.523.488,44 €

2023

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	938.441,42 €						938.441,42 €
Créditos a empresas	938.441,42 €						938.441,42 €
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	3.239.903,14 €	95,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.239.999,13 €
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	3.239.903,14 €	95,99 €					3.239.999,13 €
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes	57.116,55 €						57.116,55 €
Cientes por ventas y prestación de servicios	56.192,30 €						56.192,30 €
Cientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	924,25€						924,25€
Personal							
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							

TOTAL	4.235.461,11 €	95,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.235.557,10 €
--------------	-----------------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-----------------------

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

2024

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	1.297.260,18 €	37.335,08€	17.382,13 €	18.180,68 €	19.015,88 €	407.093,23 €	1.796.267,18 €
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	67.478,09 €	30.494,18 €	17.382,13 €	18.180,68 €	19.015,88 €	407.093,23 €	559.644,19 €
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	1.229.782,09 €	6.840,90 €					1.236.622,99 €
Deudas con empresas grupo y asociadas	-28.532,93 €						-28.532,93 €
Acreeedores comerciales no corrientes							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-40.009,75 €						-40.009,75 €
Proveedores	132,26 €						132,26 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreeedores varios	-39.643,70€						-39.643,70€
Personal	-498,31 €						-498,31 €
Anticipos clientes							
Deudas con características especiales							
TOTAL	1.228.717,50 €	37.335,08€	17.382,13 €	18.180,68 €	19.015,88 €	407.093,23	1.727.724,50 €

2023	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	3.398,33 €	578.027,05€	13.968,97 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	595.394,35
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	63.946,14 €	60.338,62 €	13.968,97 €				138.253,73 €
Acreedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	-60.547,81€	517.688.43€					457.140,62 €
Deudas con empresas grupo y asociadas	1.825.200,98 €						1.825.200,98 €
Acreedores comerciales no corrientes							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-31.280,580						-31.280,580
Proveedores	132,26 €						132,26 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreedores varios	-30.945,901€						-30.945,901€
Personal	-466,94 €						-466,94 €
Anticipos clientes							
Deudas con características especiales							
TOTAL	1.797.785,67 €	578.027,05 €	13.968,97 €				2.389.781,69 €

10. Fondos propios

A 31 de diciembre de 2024 el capital social era 4.611.254,00 € y está representado por:

SERIE	TÍTULOS	NOMINAL	NOMINAL TOTAL
A	7.362.335,00	62,63	4.611.254,00

A 31 de diciembre de 2023 el capital social era 7.362.335,00 € y está representado por:

SERIE	TÍTULOS	NOMINAL	NOMINAL TOTAL
A	7.632.335,00	1	7.632.335,00

La entidad llevó a cabo con fecha de 25 de abril de 2024 una reducción de capital como consecuencia de la escisión realizada por importe total de 2.751,081 euros, reduciéndose, por tanto, el capital social por importe de -2.751.081,00 euros, quedando la cifra actual de 4.611.254,10 euros (anteriormente el capital social ascendía a 7.362.335 euros).

Con fecha de 27 de julio de 2022 se realizó una ampliación de capital por importe de 1.759.750 euros, de los cuales, 706.750 euros se realizaron mediante la compensación de créditos y el resto, esto es 1.053.000,00 euros se realizó mediante aportación dineraria.

En ejercicios anteriores, se produjeron las siguientes variaciones en el capital social de la entidad:

La sociedad GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. elevó a público con fecha 12 de junio de 2020 la escritura de aumento de capital social ante el notario de la ciudad de Madrid Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 2.492, a través de la cual se materializaba la incorporación al grupo de la entidad PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 24 de junio de 2020. El importe de la ampliación de capital fue de 140.741 € mediante la emisión de 140.741 acciones de 1€ de valor nominal con una prima de emisión de 239.259,70 €.

A 31 de diciembre de 2018 el capital social era 4.050.450 €, produciéndose durante el ejercicio 2019 dos aportaciones de capital:

- 04/11/2019. Ampliación en 522.739€ por emisión de 522.739 acciones de 1 € cada una.
- 13/12/2019. Ampliación en 888.655€ por emisión de 888.655 acciones de 1€ cada una.

A inicio de ejercicio 2017 el capital era de 60.000€. En el ejercicio 2018 se realizaron cuatro ampliaciones de capital:

- 24/01/2018. Ampliación en 326.000€ por emisión de 326.000 acciones de 1€ la acción
- 04/04/2018: Ampliación en 3.045.000€ por emisión de 3.045.000 acciones de 1€ la acción
- 21/05/2018: Ampliación en 275.000€ por emisión de 275.000 acciones de 1€ la acción, ampliación por compensación de crédito.
- 31/07/2018: Ampliación en 344.450€ por emisión de 344.450 acciones de 1€ la acción.

Existen las siguientes circunstancias que restringen la disponibilidad de las reservas:

Reserva Legal

El 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

A 31 de diciembre de 2024, la entidad presenta dividendos a cuenta por importe 2.027.679,77 euros (2.676.822,42 euros en el 2023).

11. Situación fiscal

11.1. Impuestos sobre beneficios

La entidad estaba acogida al régimen fiscal de SOCIMI en 2024.
El impuesto sobre beneficios se calcula de acuerdo con lo expresado en el apartado tres de esta memoria sobre las normas de registro y valoración.

El resultado individual de la sociedad en el ejercicio 2024 y en el ejercicio 2023 ha sido respectivamente de - 1.173.689,06 euros y de 721.269,61 € **La entidad, por acogerse al régimen fiscal de SOCIMI, tributa al tipo impositivo del 0% por lo que no ha contabilizado importe alguno en concepto de impuesto corriente.**

11.2 Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas a cierre del ejercicio es el siguiente:

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
<u>Deudor</u>		
Hacienda Pública deudor por IVA	77.055,29	12.817,83
Hacienda Pública retenciones	148,34	148,34
<u>Acreedor</u>		
Hacienda Pública acreedora por IVA	589,96	589,96
Hacienda Pública acreedora por IRPF	419,08	641,47
Organismos de la Seguridad Social	24,05	445,32
Hacienda Pública, Ayuntamiento	301.106,42	82.848,31

12. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2024, se han producido los siguientes hechos relevantes en la sociedad GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A.:

- La entidad GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. acordó a través de la Junta General Extraordinaria celebrada el día 8 de mayo de 2025, la renuncia al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la comunicación a la Agencia Tributaria de la no aplicación del régimen fiscal especial. Dicho acuerdo fue aprobado por unanimidad. Adicionalmente, se aprobó la exclusión voluntaria de la cotización en Mercado Euronext Access París.
- Reducción de capital por compensación de pérdidas derivadas de ejercicios anteriores por importe total de 200.459,74 euros con cargo a reservas voluntarias y a reserva legal. En concreto, el acuerdo aprobado fue el siguiente:

De conformidad con el balance individual de la Sociedad cerrado a 31 de julio de 2024, aprobado por la Junta General bajo el punto primero del orden del día, y sometido a la verificación del auditor de cuentas de la Sociedad, a saber, la firma CYO CONSULTORES Y AUDITORES SLP, inscrita en el ROAC con el número S-1194 e

inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 21.370, libro 0, folio 196, hoja M-379811; la Sociedad dispone, entre otras, de las siguientes reservas que hacen un total de 434.850,09 euros:

“Reservas voluntarias” por importe de 79.189,74 euros; y

(ii) “reserva legal” por importe de 355.660,35 euros.

Adicionalmente, de acuerdo con dicho balance, la cuenta de “resultados negativos ejercicios anteriores” asciende a un importe de 143.751,09 euros y la cuenta de “resultado del ejercicio” asciende a un importe de - 1.100.975,79 euros.

La Junta General acuerda por unanimidad decide aplicar:

(i) la totalidad de la mencionada cuenta de “reservas voluntarias” por importe de 79.189,74 euros; y

(ii) Un importe de la mencionada cuenta de “reserva legal” ascendiente a 121.270 euros,

a compensar totalmente la partida “resultados negativos ejercicios anteriores” y parcialmente la partida de resultado del ejercicio 2024, en la cuantía de 56.708,65 euros.

Por tanto, se hace constar que una vez aplicadas estas reservas a la compensación de las pérdidas:

- (a) la cuenta “resultados negativos ejercicios anteriores”, al quedar completamente compensada, tiene un resultado de 0 euros;*
- (b) la cuenta “resultado del ejercicio”, al quedar parcialmente compensada, tiene un resultado negativo de 1.044.267,14 euros; y*
- (c) de acuerdo con lo previsto en el artículo 322.2 de la LSC, la Sociedad no cuenta con ninguna reserva voluntaria y la reserva legal no excede del diez por ciento del capital al quedar reducido el importe de la reserva legal a 234.390,35 euros, siendo el capital social de 4.611.254 euros dividido en 7.362.335 acciones de 0,62633037 euros de valor nominal cada una de ellas.*

- Reducción de capital social por importe de 1.044.267,14 € con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas sufridas a lo largo del ejercicio 2024. En concreto, el acuerdo aprobado fue el siguiente:

El capital social actual de la entidad asciende a la cifra de 4.611.254 euros dividido en 7.362.335 acciones de 0,62633037 euros de valor nominal cada una de ellas. Las acciones son nominativas de una misma clase y serie, están totalmente suscritas y desembolsadas, encontrándose representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Tras la compensación de pérdidas operada en virtud del punto segundo anterior y haber aplicado todas las reservas voluntarias y parte de la reserva legal a compensar pérdidas, la Junta General acuerda por unanimidad reducir el capital social en la cifra de 1.044.267,14 euros, es decir, desde los 4.611.254 euros actuales a 3.566.986,86 euros, mediante la disminución del valor nominal de cada una de las 7.362.335 acciones ordinarias con derecho a voto que componen actualmente el capital social, de 0,62633037 euros por acción actuales a 0,4844912463233471 euros por acción.

La finalidad de la reducción de capital es el restablecimiento del equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas procedentes del ejercicio, aplicándose el importe de la reducción de capital a compensar las reservas negativas registradas en la cuenta “resultado del ejercicio” por un importe de

1.044.267,14 euros. Tras la reducción de capital social propuesta, la cuenta “resultado del ejercicio” queda aumentada a 0 euros.

La adopción de este acuerdo afecta por igual a todas las acciones que componen el capital de la Sociedad, sin que exista disparidad de trato entre ellas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley de Sociedades de Capital, la presente reducción de capital toma como referencia el balance individual de la Sociedad cerrado a 31 de julio de 2024 aprobado por la Junta General bajo el punto primero del orden del día, y sometido a la verificación del auditor de cuentas de la Sociedad, por el Auditor de Cuentas de la Sociedad, CYO CONSULTORES Y AUDITORES SLP, inscrita en el ROAC con el número S-1194 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 21.370, libro 0, folio 196, hoja M-379811. Dicho balance e informe del auditor se incorporarán a la escritura pública de reducción de capital.

Se deja expresa constancia de que, de conformidad con el artículo 322.2 LSC, tras la ejecución de la reducción del capital social, la reserva legal no excede del 10% del capital social al tener la reserva legal un importe de 234.390,35 euros.

En virtud del artículo 335.a) de la Ley de Sociedades de Capital, los acreedores no gozan de derecho de oposición a la presente operación de reducción de capital. En consecuencia, la reducción tendría eficacia inmediata por la sola decisión de la Junta General.

El acuerdo de reducción de capital social será publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la sociedad. Ambos documentos serán incorporados a la escritura pública de reducción de capital social.

Como consecuencia de esta operación de reducción del valor nominal de las acciones no se genera excedente del activo sobre el pasivo que deba atribuirse a la reserva legal.

- Aprobación de la reducción de capital social por importe de 1.067.341 € con la finalidad de devolución de aportaciones a los accionistas de la entidad. En concreto, el acuerdo aprobado fue el siguiente:

Tras los acuerdos adoptados en los puntos anteriores, el capital social actual de la entidad asciende a la cifra de 3.566.986,86 euros dividido en 7.362.335 acciones de 0,4844912463233471 euros de valor nominal cada una de ellas. Las acciones son nominativas de una misma clase y serie, están totalmente suscritas y desembolsadas, encontrándose representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Se acuerda por unanimidad reducir el capital social de la entidad en la cifra de 1.067.341 euros, quedando establecido por tanto en la cantidad de 2.499.645,86 euros, con la finalidad de devolución de las aportaciones a los accionistas de la entidad, mediante la disminución del valor nominal de cada una de las 7.362.335 acciones ordinarias con derecho a voto que componen actualmente el capital social, de 0,4844912463233471 euros por acción actuales a 0,3395180822388549 euros por acción.

13. Operaciones con partes vinculadas

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

En primer lugar, se hace constar que tal y como se ha comentado con anterioridad, en el ejercicio 2024 se produjo la escisión de las entidades WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L. (sociedad en liquidación) y PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L. no siendo entidades vinculadas a cierre del ejercicio 2024.

La información sobre operaciones con partes vinculadas de la Sociedad es la siguiente:

Grupo Whiteni Socimi, S.A., presenta una deuda a largo plazo con socios por importe de 6.840,90 euros en 2024 y de 517.688,43 euros en 2023 y en el corto plazo presenta una deuda que asciende a 630.441,04 euros en el 2024 (1.825.200,98 euros en el 2023) y créditos a corto plazo que ascienden a 2.094.656,60 euros (938.441,42 euros en el 2023).

➤ **Préstamos participativos:**

Se hace constar que en el mes de septiembre de 2024 se llevó a cabo la aportación de fondos a través de un préstamo participativo con el objeto de participar en la compraventa de viviendas en el edificio sito en la calle Monteleón número 28 de la ciudad de Madrid. La entidad GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. adquirió el compromiso de acudir a la ampliación de capital en la sociedad WHITENI FLEX LIVING, S.L. con la suscripción de un total de 587.000 participaciones de 1 € de valor nominal siendo firmados préstamos por importe total de 464.000,00 euros de los cuales corresponden a préstamos participativos un total de 339.000,00 euros. A través de la aportación por parte de los accionistas de la entidad del importe de 339.000 € por medio de préstamos participativos, quedó restaurado el equilibrio patrimonial en GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. dado que existían pérdidas que provocaban la causa de disolución/liquidación de la compañía.

Los Administradores no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, al no existir dicha circunstancia, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

14. Otra información

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio es el siguiente:

	Total	
	Ejerc. 2024	Ejerc. 2023
Total personal medio del ejercicio	0	1

La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

En el 2024 y 2023 el personal de la sociedad fue de cero hombres y una mujer en la categoría de “Titulados superiores”.

No existen cargos considerados como de alta dirección

La naturaleza y el propósito de negocio de los acuerdos de la empresa que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria, siempre que esta información sea significativa y de ayuda para la determinación de la posición financiera de la empresa.

No hay subvenciones recibidas

No existen compromisos financieros, garantías o contingencias que no figuren en el balance.

Durante el mes de marzo de 2020 la entidad comenzó a cotizar en mercado de valores Euronext.

La retribución percibida en este ejercicio por el consejo de administración asciende a 2.000,00 euros, siendo en el 2023 de 1.300,00 euros.

Los honorarios percibidos por los auditores de las cuentas consolidadas e individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y los correspondientes a cualquier empresa del mismo grupo a que perteneciese el auditor de cuentas, o a cualquier otra empresa con la que el auditor esté vinculado por control, propiedad común o gestión, según el siguiente desglose, ascendieron a:

Honorarios de los auditores de las cuentas anuales individuales y consolidadas	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Honorarios cargados por auditoría de cuentas anuales consolidadas e individuales	14.120,40	14.120,40
Honorarios cargados por otros servicios de verificación		
Honorarios cargados por servicios de asesoramiento fiscal		
Otros honorarios por servicios prestados		
Total	14.120,40	14.120,40

15. Información segmentada

La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por categoría de actividades se detalla en el siguiente cuadro:

Descripción de la actividad	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Rentas	7.201,10 €	0,00 €
Refacturación de gastos	0,00 €	0,00 €
Refacturación partes vinculadas	0,00 €	0,00 €
TOTAL	7.201,10 €	0,00 €

La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por mercados geográficos, es únicamente en el mercado nacional para los dos ejercicios.

16. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

La sociedad durante los ejercicios 2024 y 2023 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

17. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4,90	39,94
Ratio operaciones pagadas	2,58	23,25
Ratio operaciones pendientes de pago	432,61	553,35
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.887.400,95	270.081,19
Total pagos pendientes	15.611	8.779,01

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

Volumen Monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2024	2023
	Importe %	Importe %
Volumen Monetario	15.898,09€ (0,55%)	216.292,52€ (76,47%)
Número de facturas	16 (0,55%)	184 (63,76%)

18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (Artículo 11 Ley 11/2009).

- a) NO hay reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.
- b) No hay reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- c) No hay dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- d) Aún no se han producido ejercicios con beneficios por lo que no se han producido distribución de dividendos con cargo a reservas.

- e) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- La sociedad posee únicamente una vivienda en la calle Fomento número 40, planta baja, puerta B de la ciudad de Madrid que dedica a la explotación por medio de una entidad que presta servicios propios de la actividad hotelera.

f) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley:

2024

- Participación en otras Socimis o empresas aptas: participación en WHITENI FLEX LIVING, S.L.: 590.000,00 €, y participación en la entidad NEXT LUXURY HOMES, S.L.: 3.000,00 €.

Total activo		3.964.871,51 €
Inv Inmobiliarias		750.000,00 €
Porcentaje		18,91%
Participaciones en empresas		593.000,00 €
Porcentaje		14,95%

2023

- Participación en otras Socimis o empresas aptas: participación en WHITENI FOMENTO SOCIMI, SL: 2.371.080,20€, participación en la entidad del grupo PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI, SL: 380.000,70 € y participación en la entidad WHITENI DESARROLLOS, S.L.: 1.308.961,55 euros.

Total activo		8.338.853,74 €
Inv Inmobiliarias		0
Porcentaje		0%
Participaciones en empresas		4.060.042,45 €
Porcentaje		48,69%

g) NO hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En el ejercicio 2024 la entidad no cumple con todos los requisitos para el régimen de SOCIMI. Podría optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. En concreto de las obligaciones se cumplen a fecha 31 de diciembre de 2024 las siguientes:

- Las SOCIMI deben tener como actividad u objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y/o la tenencia de participaciones en el capital social de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar.
- Asimismo, al menos el 80% por ciento de las rentas de cada ejercicio -excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos a su actividad principal- deben provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de otras SOCIMI o entidades similares.
- Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deben tasarse en el momento de su aportación por un experto independiente designado por el Registrador Mercantil.
- Las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas el beneficio obtenido en cada ejercicio en la forma siguiente:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por otras entidades
 - Al menos el 50% por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras entidades
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos, como por ejemplo, los procedentes de los arrendamientos.
- Las acciones de las SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, como el MAB. La empresa durante el mes de marzo de 2019 ha comenzado a cotizar en mercado de valores EURONEXT.
- Las SOCIMI deben tener un capital social mínimo de 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2024 asciende a 4.611.254 euros (en el 2023 es de 7.362.335 €), por tanto, incumple este requisito.

La condición de que al menos, el 80% de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras SOCIMI o entidades similares en este ejercicio 2024 y en el 2023 no se cumple debido a la venta de los inmuebles, siendo la información la siguiente:

Total activo	3.964.871,51 €
Inv Inmobiliarias	750.000,00 €
Porcentaje	18,91 %

Del importe total del activo, en el 2024, 1.058.718,90 euros (938.441,42 euros en 2023) corresponden a **Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo, formado por créditos a empresas del grupo participadas al 100%.**

Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deben permanecer arrendados durante al menos tres años.
La fecha de adquisición del inmueble situado en la calle Fomento 40 de la ciudad de Madrid fue el día 27/09/2024 y han estado alquilado desde su adquisición hasta la fecha de cierre del ejercicio.

En Madrid, a 30 de Marzo de 2025, queda formulada la Memoria.

Firmado por:
nicolas del castaño
45532C6D6E1E4F7...

DocuSigned by:
Ricardo Jimenez
3BFFF969E8CB429...

DocuSigned by:
FERNANDO DE GÓNGORA
60CCD605EB4846C...

DocuSigned by:
Angel Vallojo
9DF616054145446...

DocuSigned by:
RAFAEL NIÑEZ BLAZQUEZ
E811423CDF6A473...

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2024

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Sociedad

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A tiene su domicilio social y fiscal en Calle Miguel Ángel 21, planta baja de la ciudad de Madrid, donde desarrolla sus actividades. Con fecha de 6 de julio de 2023 se elevó a público ante el notario de la ciudad de Madrid don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 5.340 el cambio de denominación social de la entidad, pasando a denominarse GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.)

La sociedad tiene como objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de otras SOCIMI o en otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la SOCIMI podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Siendo sus actividades principales:

- PROMOCIÓN INMOBILIARIA DE EDIFICIOS.
- ALQUILER DE LOCALES INDUSTRIALES.
- TENENCIA DE PARTICIPACIONES EN EL CAPITAL SOCIAL DE OTRAS ENTIDADES.

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2024

La actividad social se inició el día 24 de enero de 2018 procediéndose el día 5 de abril de 2018, de conformidad con los artículos 8 y siguientes de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, a la comunicación a la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) de la voluntad de la entidad de acogerse al régimen especial de las SOCIMI, habiéndose adoptado un acuerdo en este sentido por la Junta General de accionistas en su convocatoria de 23 de enero de 2018.

La sociedad fue constituida en Madrid el día 5 de diciembre de 2017 ante el Notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova en escritura pública con número de protocolo 6.880 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 26 de diciembre de 2017. Los datos registrales de la sociedad son los siguientes: Tomo 36.941, Sección 8, folio 10 y número de hoja registral M660628, inscripción 1ª.

Durante el mes de marzo de 2019, la entidad comenzó a cotizar en mercado de valores Euronext.

Hasta el ejercicio 2022 la entidad poseía un total de dos activos adquiridos a través de operaciones complejas y que sumaban en su conjunto un total de 8.147 metros cuadrados alquilables. Con fecha de 13 de abril de 2022 se elevó a público la enajenación de los inmuebles sitos en la calle Manuel Tovar 45 y Manuel Tovar 49 de la ciudad de Madrid titularidad de la sociedad Whiteni Rcajal Socimi, S.A. ante el notario Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez con número de protocolo 1.983. En la misma escritura se realiza la venta del inmueble propiedad de Whiteni Mtovar 43 Socimi, S.L. (empresa dependiente de Whiteni Rcajal Socimi, S.A.) por el edificio situado en la calle Manuel Tovar número 43 de la misma ciudad. La enajenación de los tres inmuebles anteriormente mencionados supuso un importante beneficio contable a las sociedades que fue reflejado, a nivel individual en Whiteni Rcajal, en el ejercicio 2022.

En el ejercicio 2024 la entidad ha procedido a la adquisición, con fecha de 27 de septiembre de 2024 mediante escritura pública firmada ante el notario de la capital Don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 6.396, de la vivienda sita en la calle Fomento número 40, planta baja, letra B de la ciudad de Madrid. El importe de dicha adquisición ascendió a un total de 750.000,00 euros siendo destinado el bien a su explotación como arrendamiento con servicios accesorios propios de la actividad hotelera por parte de un operador especializado.

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. ha centrado su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de gran calidad y fuerte potencial de crecimiento.

El Consejo de Administración de la Socimi desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta General de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales del Grupo, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, la política de control y gestión de riesgos y el cumplimiento de los requisitos necesarios para el mantenimiento de la condición de Socimi del Grupo.

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2024

Consejo de administración

La Sociedad está gobernada por un Consejo de Administración con una amplia y reconocida experiencia en el sector nacional e internacional.

Presidente:

Whiteni RE, S.A. representada legalmente por Rafael Núñez Blázquez

Secretaria no Consejera:

Yolanda Calderón Caro

Consejeros:

Fernando de Góngora Galván

Vicente Vallés Ruíz

Ricardo Jiménez Hernández

Nicolás del Castaño Juristo

FRATELLI EQUITY, S.L. representada legalmente por Ángel Vallejo Chamorro

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

Las inversiones realizadas por la Compañía dan como resultado la composición de una cartera muy equilibrada con unos excelentes indicadores como la Tasa Interna de Retorno y la Rentabilidad inicial sobre coste de adquisición.

Las inversiones ejecutadas responden a una estrategia disciplinada en la que se ha buscado un producto con gran potencial de generación de valor en zonas muy consolidadas del área metropolitana y limítrofe de Madrid.

La cifra de "Importe neto de la cifra de negocios" derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos en el mes de septiembre de 2024 fue de 7.201,10 euros (importe de 0,00 euros en el ejercicio 2023).

3. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Tal y como se indica en el apartado 11. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO el valor de las acciones de la entidad se ha visto modificado por las operaciones mercantiles que se han producido durante el ejercicio 2025. A 31 de diciembre de 2024, no se produjeron hechos que modificasen el valor de las acciones.

4. ACCIONES PROPIAS

La empresa no posee acciones propias.

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2024

5. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución según el artículo 6.1.c) de la Ley especial de SOCIMIs.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Se hace constar que, a cierre del ejercicio 2024, la entidad no cumplía con el requisito del capital mínimo para encontrarse dentro del Régimen Especial de SOCIMIs al no alcanzar los 5.000.000 de euros.

6. GESTIÓN DE RIESGOS

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2024

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

7. EL EQUIPO

El equipo de profesionales que integran GRUPO WHITENI constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar sus estrategias y alcanzar sus objetivos.

A cierre del ejercicio 2024 la entidad no poseía personal propio asalariado, habiendo contratado a sociedades terceras que prestan sus servicios profesionales a la sociedad.

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. es un grupo de inversión inmobiliaria auto-gestionada que integra el equipo gestor en su estructura organizativa.

Este equipo externo presta sus servicios con plena dedicación para la compañía y sus accionistas. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario y con un profundo conocimiento del mercado. Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor: desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del inmueble.

La compañía esta supervisada por un Consejo de Administración con amplia mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal.

GRUPO WHITENI ha reunido a un sólido equipo de profesionales del sector inmobiliario, cuyos integrantes suman más de 100 años de trayectoria profesional, que está dedicado de forma exclusiva a la creación de valor para la compañía y los accionistas, y a satisfacción de sus clientes. Su especialización y red de contactos existente confiere al equipo directivo acceso a oportunidades de inversión diferenciadas en el mercado inmobiliario español.

8. ACTIVIDADES DE I+D

El grupo no ha realizado actividades de I+D durante el ejercicio 2024 (tampoco las realizó en 2023).

9. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

No figuran medidas alternativas de rendimiento cuyo desglose sea significativo. No obstante, la Sociedad está valorando la implantación de estas medidas para aplicar en los próximos ejercicios.

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2024

10. HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL EJERCICIO 2024

Con fecha de 25 de abril de 2024 se elevó a público con número de protocolo 3.006 ante el notario de la capital don Jaime Recarte Casanova la escisión financiera inversa de las sociedades WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L. y PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L. dejando, por tanto, de ser entidades integradas dentro de GRUPO WHITENI y no teniendo participación directa la sociedad matriz en las mismas. La escisión de ambas entidades conllevó una reducción en el capital social de la entidad GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. por importe total de 2.751.081 euros.

Con fecha de 28 de febrero de 2024 se elevó a público la compraventa de la sociedad WHITENI FLEX LIVING, S.L. por parte de GRUPO WHITENI ante el notario don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 1.567. A cierre del ejercicio 2024 y, tras una ampliación de capital social por importe de 1.397.000 euros elevada a público con fecha de 30 de septiembre de 2024, GRUPO WHITENI poseía una participación del 42,14 %.

Adicionalmente, con fecha de 8 de noviembre de 2024 se elevó a público la compraventa de la sociedad NEXT LUXURY HOMES, S.L.U. por parte de GRUPO WHITENI ante el notario don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 7.570. A través de dicha compraventa, la entidad posee el 100 % del capital social de la sociedad.

Además, tal y como se ha comentado en apartados anteriores, en el ejercicio 2024 la entidad ha procedido a la adquisición, con fecha de 27 de septiembre de 2024 mediante escritura pública firmada ante el notario de la capital don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 6.396, de la vivienda sita en la calle Fomento número 40, planta baja, letra B de la ciudad de Madrid. El importe de dicha adquisición ascendió a un total de 750.000,00 euros siendo destinado el bien a su explotación como arrendamiento con servicios accesorios propios de la actividad hotelera por parte de un operador especializado.

Adicionalmente, en el ejercicio 2024, con fecha de 6 de mayo de 2024 se elevó a público ante el notario de la capital don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 3.164 la compraventa de la totalidad de las participaciones de la entidad WHITENI DESAROLLOS, S.L. propiedad de GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. Dicha compraventa arroja una pérdida definitiva en el ejercicio 2024 por importe de 865.075,55 euros que se adicionan al deterioro incorporado en las cuentas anuales del ejercicio 2023 que ascendían a 1.347.641,05 euros.

11. HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2024, se han producido los siguientes hechos relevantes en la sociedad GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A.:

- La entidad GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. acordó a través de la Junta General Extraordinaria celebrada el día 8 de mayo de 2025, la renuncia al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la comunicación a la Agencia Tributaria de la no aplicación del régimen

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2024

fiscal especial. Dicho acuerdo fue aprobado por unanimidad. Adicionalmente, se aprobó la exclusión voluntaria de la cotización en Mercado Euronext Access París.

- Reducción de capital por compensación de pérdidas derivadas de ejercicios anteriores por importe total de 200.459,74 euros con cargo a reservas voluntarias y a reserva legal. En concreto, el acuerdo aprobado fue el siguiente:

De conformidad con el balance individual de la Sociedad cerrado a 31 de julio de 2024, aprobado por la Junta General bajo el punto primero del orden del día, y sometido a la verificación del auditor de cuentas de la Sociedad, a saber, la firma CYO CONSULTORES Y AUDITORES SLP, inscrita en el ROAC con el número S-1194 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 21.370, libro 0, folio 196, hoja M-379811; la Sociedad dispone, entre otras, de las siguientes reservas que hacen un total de 434.850,09 euros:

- (i) "reservas voluntarias" por importe de 79.189,74 euros; y
- (ii) "reserva legal" por importe de 355.660,35 euros.

Adicionalmente, de acuerdo con dicho balance, la cuenta de "resultados negativos ejercicios anteriores" asciende a un importe de 143.751,09 euros y la cuenta de "resultado del ejercicio" asciende a un importe de - 1.100.975,79 euros.

La Junta General acuerda por unanimidad aplicar:

- (i) la totalidad de la mencionada cuenta de "reservas voluntarias" por importe de 79.189,74 euros; y
- (ii) Un importe de la mencionada cuenta de "reserva legal" ascendiente a 121.270 euros, a compensar totalmente la partida "resultados negativos ejercicios anteriores" y parcialmente la partida de resultado del ejercicio 2024, en la cuantía de 56.708,65 euros.

Por tanto, se hace constar que una vez aplicadas estas reservas a la compensación de las pérdidas:

- (a) la cuenta "resultados negativos ejercicios anteriores", al quedar completamente compensada, tiene un resultado de 0 euros;
- (b) la cuenta "resultado del ejercicio", al quedar parcialmente compensada, tiene un resultado negativo de 1.044.267,14 euros; y
- (c) de acuerdo con lo previsto en el artículo 322.2 de la LSC, la Sociedad no cuenta con ninguna reserva voluntaria y la reserva legal no excede del diez por ciento del capital al quedar reducido el importe de la reserva legal a 234.390,35 euros, siendo el capital social de 4.611.254 euros dividido en 7.362.335 acciones de 0,62633037 euros de valor nominal cada una de ellas.

- Reducción de capital social por importe de 1.044.267,14 € con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas sufridas a lo largo del ejercicio 2024. En concreto, el acuerdo aprobado fue el siguiente:

El capital social actual de la entidad asciende a la cifra de 4.611.254 euros dividido en 7.362.335 acciones de 0,62633037 euros de valor nominal cada una de ellas. Las acciones son nominativas de una misma clase y serie, están totalmente suscritas y desembolsadas, encontrándose representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Tras la compensación de pérdidas operada en virtud del punto segundo anterior y haber aplicado todas las reservas voluntarias y parte de la reserva legal a compensar pérdidas, la Junta General acuerda por unanimidad reducir el capital social en la cifra de 1.044.267,14 euros, es decir, desde los 4.611.254 euros actuales a 3.566.986,86 euros, mediante la disminución del valor nominal de cada una de las 7.362.335 acciones ordinarias con derecho a voto que componen actualmente el capital social, de 0,62633037 euros por acción actuales a 0,4844912463233471 euros por acción.

La finalidad de la reducción de capital es el restablecimiento del equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas procedentes del ejercicio, aplicándose el importe de la reducción de capital a compensar las reservas negativas registradas en la cuenta "resultado del ejercicio" por

GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2024

un importe de 1.044.267,14 euros. Tras la reducción de capital social propuesta, la cuenta “resultado del ejercicio” queda aumentada a 0 euros.

La adopción de este acuerdo afecta por igual a todas las acciones que componen el capital de la Sociedad, sin que exista disparidad de trato entre ellas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley de Sociedades de Capital, la presente reducción de capital toma como referencia el balance individual de la Sociedad cerrado a 31 de julio de 2024 aprobado por la Junta General bajo el punto primero del orden del día, y sometido a la verificación del auditor de cuentas de la Sociedad, por el Auditor de Cuentas de la Sociedad, CYO CONSULTORES Y AUDITORES SLP, inscrita en el ROAC con el número S-1194 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 21.370, libro 0, folio 196, hoja M-379811. Dicho balance e informe del auditor se incorporarán a la escritura pública de reducción de capital.

Se deja expresa constancia de que, de conformidad con el artículo 322.2 LSC, tras la ejecución de la reducción del capital social, la reserva legal no excede del 10% del capital social al tener la reserva legal un importe de 234.390,35 euros.

En virtud del artículo 335.a) de la Ley de Sociedades de Capital, los acreedores no gozan de derecho de oposición a la presente operación de reducción de capital. En consecuencia, la reducción tendría eficacia inmediata por la sola decisión de la Junta General.

El acuerdo de reducción de capital social será publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la sociedad. Ambos documentos serán incorporados a la escritura pública de reducción de capital social.

Como consecuencia de esta operación de reducción del valor nominal de las acciones no se genera excedente del activo sobre el pasivo que deba atribuirse a la reserva legal.

- Aprobación de la reducción de capital social por importe de 1.067.341 € con la finalidad de devolución de aportaciones a los accionistas de la entidad. En concreto, el acuerdo aprobado fue el siguiente:

Tras los acuerdos adoptados en los puntos anteriores, el capital social actual de la entidad asciende a la cifra de 3.566.986,86 euros dividido en 7.362.335 acciones de 0,4844912463233471 euros de valor nominal cada una de ellas. Las acciones son nominativas de una misma clase y serie, están totalmente suscritas y desembolsadas, encontrándose representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Se acuerda por unanimidad reducir el capital social de la entidad en la cifra de 1.067.341 euros, quedando establecido por tanto en la cantidad de 2.499.645,86 euros, con la finalidad de devolución de las aportaciones a los accionistas de la entidad, mediante la disminución del valor nominal de cada una de las 7.362.335 acciones ordinarias con derecho a voto que componen actualmente el capital social, de 0,4844912463233471 euros por acción actuales a 0,3395180822388549 euros por acción.

En Madrid, a 30 de Marzo de 2025, queda emitido el informe de gestión de la entidad.

505 - GRUPO WHITENI SOCIMI S.A.

BALANCE SITUACIÓN

Período del 01/01/2024 al 31/12/2024

Ejercicio: 2024

Página: 1

Activo	2024	2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE.....	1.744.765,19	4.074.660,41
I. Inmovilizado intangible.....	2.649,84	2.346,80
20600 aplicaciones informaticas.....	6.505,29	5.475,29
28060 amorizacion acumulada aplicaciones informaticas.....	-3.855,45	-3.128,49
II. Inmovilizado material.....	6.173,21	9.175,17
21500 otras instalaciones.....	0,00	0,00
21600 mobiliario.....	10.445,12	10.445,12
21700 equipos para procesos de informacion.....	2.825,38	2.825,38
28150 amortizacion acum. Otras instalaciones.....	0,00	0,00
28160 amortizacion acum. mobiliario.....	-4.198,95	-1.499,63
28170 amortizacion acum. equipos procesos informacion.....	-2.898,34	-2.595,70
III. Inversiones inmobiliarias.....	750.000,00	0,00
22000 inversiones en terrenos y bienes naturales.....	150.000,00	0,00
22100 inversiones en construcciones.....	600.000,00	0,00
28210 amort ac inv inmboliaria.....	0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.....	593.000,00	4.063.042,45
24030 participaciones a largo plazo en empresas del Grupo.....	593.000,00	5.410.683,50
2933 deterioro valor participaciones.....	0,00	-1.347.641,05
V. Inversiones financieras a largo plazo.....	390.734,60	95,99
24950 desembolsos pendientes participaciones a l/p otras partes vinculadas.....	383.886,00	0,00
26000 fianzas constituidas a l/p.....	6.848,60	95,99
VI. Activos por Impuesto diferido.....	2.207,54	0,00
VII. Deudores comerciales no corrientes.....	0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE.....	2.220.106,32	4.264.193,33
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	0,00	0,00
II. Existencias.....	3.267,00	3.267,00
40700 anticipos a proveedores.....	3.267,00	3.267,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	115.225,87	70.082,72
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.....	36.743,00	56.192,30
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo.....	0,00	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo.....	36.743,00	56.192,30
43000 clientes (euros).....	0,00	0,00
43090 clientes, facturas pendientes de formalizar.....	36.743,00	36.743,00
43100 efectos comerciales en cartera.....	0,00	0,00
43600 clientes dudoso cobro.....	34.381,34	34.381,34
49000 deterioro operadores comerciales.....	-34.381,34	-14.932,04
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.....	0,00	0,00
3. Otros deudores.....	78.482,87	13.890,42
44000 deudores (euros).....	1.279,24	924,25
47090 HP deudores devol impuestos.....	2.055,29	12.817,83
47100 organismos de la seguridad social, deudores.....	0,00	0,00
47200 h.p. iva soportado.....	75.000,00	0,00
47300 h.p. retenciones y pagos a cuenta.....	148,34	148,34
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.....	2.094.656,60	938.441,42
53200 creditos a c/p a partes vinculadas.....	1.058.718,90	938.441,42
53230 creditos a c/p a empresas del grupo.....	1.035.937,70	0,00
53430 intereses c/p creditos a emp grupo.....	0,00	0,00
55200 c/c con otras personas y entidades vinculadas.....	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.....	75,00	3.239.903,14
55100 cuenta corriente con socios y administradores.....	75,00	75,00
55500 partidas pendientes de aplicación.....	0,00	0,00
54500 dividendo a Cobrar.....	0,00	3.239.828,14
VI. Periodificaciones a corto plazo.....	4.780,04	4.780,00
48000 gastos anticipados.....	4.780,04	4.780,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	2.101,81	7.719,05
57000 caja, euros.....	2.520,61	371,36
57200 bancos e inst.creditos c/c vista, euros.....	-418,80	7.347,69
TOTAL ACTIVO (A+B).....	3.964.871,51	8.338.853,74

A) PATRIMONIO NETO.....	1.934.512,08	5.865.013,93
A-1) Fondos propios.....	1.934.512,08	5.865.013,93
I. Capital.....	4.611.254,10	7.362.335,00
1. Capital escriturado.....	4.611.254,10	7.362.335,00
10000 capital social.....	4.611.254,10	7.362.335,00
2. Capital no exigido.....	0,00	0,00
II. Prima de emisión.....	239.259,70	239.259,70
11000 prima de emisión o asunción.....	239.259,70	239.259,70
III. Reservas.....	429.118,20	362.723,13
1. Reserva de capitalización.....	0,00	0,00
2. Otras reservas.....	429.118,20	362.723,13
11200 reserva legal.....	355.660,35	283.533,39
11300 reservas voluntarias.....	73.457,85	79.189,74
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias.....	0,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores.....	-143.751,09	-143.751,09
12100 resultados negativos de ejercicios anteriores.....	-143.751,09	-143.751,09
VI. Otras aportaciones de socios.....	0,00	0,00
VII. Resultado del ejercicio.....	-1.173.689,06	721.269,61
VIII. Dividendo a cuenta.....	-2.027.679,77	-2.676.822,42
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.....	0,00	0,00
A-2) Ajustes por cambio de valor.....	0,00	0,00
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.....	0,00	0,00
B) PASIVO NO CORRIENTE.....	499.502,42	591.996,02
I. Provisiones a largo plazo.....	0,00	0,00
II. Deudas a largo plazo.....	499.007,00	591.996,02
1. Deudas con entidades de crédito.....	492.166,10	74.307,59
17000 deudas a l/p con entidades de credito.....	492.166,10	74.307,59
2. Acreedores por arrendamiento financiero.....	0,00	0,00
3. Otras deudas a largo plazo.....	6.840,90	517.688,43
18000 fianzas recibidas a l/p.....	0,00	0,00
16300 Otras deudas a largo plazo con otras partes vinculadas.....	6.840,90	517.688,43
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo.....	0,00	0,00
IV. Pasivos por impuesto diferido.....	495,42	0,00
V. Periodificaciones a largo plazo.....	0,00	0,00
VI. Acreedores comerciales no corrientes.....	0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a largo plazo.....	0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE.....	1.530.857,01	1.881.843,79
I. Pasivos vinculados con act. no corrientes para la venta.....	0,00	0,00
II. Provisiones a corto plazo.....	0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo.....	1.297.260,18	3.398,33
1. Deudas con entidades de crédito.....	67.478,09	63.946,14
52000 prestamos a c/p de entidades de credito.....	67.478,09	63.946,14
52090 deudas por operaciones de factoring.....	0,00	0,00
52700 intereses a corto plazo de deudas con e.credito.....	0,00	0,00
2. Acreedores por arrendamiento financiero.....	0,00	0,00
3. Otras deudas a corto plazo.....	1.229.782,09	0,00
19400 capital pendiente de inscripción.....	-1,55	0,00
51300 otras deudas a c/p con partes vinculadas.....	658.898,03	0,00
52100 deudas a c/p.....	573.237,27	0,00
52300 proveedores de inmovilizado a c/p.....	0,00	0,00
52600 dividendo pendiente de repartir.....	0,00	0,00
55500 partidas pendientes de aplicacion.....	-2.351,66	0,00
5. Otros pasivos financieros.....	0,00	-60.547,81
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.....	-28.532,93	1.825.200,98
51300 otras deudas a corto plazo con partes vinculadas.....	-75,94	0,00
53030 participaciones a corto plazo, empresas del grupo.....	-28.456,99	1.825.200,98
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	262.129,76	53.244,48
1. Proveedores.....	132,26	132,26
a) Proveedores a largo plazo.....	0,00	0,00
b) Proveedores a corto plazo.....	132,26	132,26
40090 proveedores, facturas ptes. recibir o formalizar.....	132,26	132,26
2. Otros acreedores.....	261.997,50	53.112,22
41000 acreedores por prestaciones de servicios (euros).....	-38.713,93	-30.945,90
41090 acreedores prestacion servicios, facturas ptes.....	-929,77	0,00
46500 remuneraciones pendientes de pago.....	-498,31	-466,94
47500 h.p. acreedora.....	301.106,42	82.848,31
47510 h.p. acreedora por retenciones practicadas.....	419,08	641,47
47600 organismos de la seguridad social, acreedores.....	24,05	445,32
47700 H.P. IVA REPERCUTIDO.....	589,96	589,96
VI. Periodificaciones a corto plazo.....	0,00	0,00
48500 ingresos anticipados.....	0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a corto plazo.....	0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C).....	3.964.871,51	8.338.853,74

PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADO

505 - GRUPO WHITENI SOCIMI S.A.

Periodo del 01/01/2024 al 31/12/2024

Ejercicio: 2024

Página: 1

CONCEPTOS	2024	2023
1. Importe neto de la cifra de negocios.....	0,00	0,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.....	0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.....	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.....	0,00	0,00
5. Otros Ingresos de explotación.....	7.201,10	0,00
74000 subv., dona. y legados explota.....	0,00	0,00
75200 ingresos por arrendamientos.....	7.201,10	0,00
75100 perdida transferida (gestor).....	0,00	0,00
6. Gastos de personal.....	-3.368,38	-23.348,78
64000 sueldos y salarios.....	-1.035,63	-16.263,83
64200 seguridad social a cargo de la empresa.....	-332,75	-5.784,95
64900 otros gastos sociales.....	-2.000,00	-1.300,00
7. Otros gastos de explotación.....	-301.082,32	-236.620,56
62100 arrendamientos y canones.....	-35.533,90	-62.525,44
62200 reparaciones y conservacion.....	-500,00	-2.440,34
62300 servicios de profesionales independientes.....	-205.261,55	-132.233,51
62400 transportes.....	0,00	0,00
62500 primas de seguros.....	-15.540,49	-10.418,89
62600 servicios bancarios y similares.....	-2.418,71	-1.512,31
62700 publicidad, propaganda y relaciones publicas.....	-6.621,00	-7.210,51
62800 suministros.....	-976,78	-980,37
62900 otros servicios.....	-8.019,89	-13.626,18
63100 otros tributos.....	-6.760,70	-5.673,01
65000 pérdida clientes incobrable.....	0,00	0,00
69400 pérdidas deterioros operaciones comerciales.....	-19.449,30	0,00
8. Amortización del inmovilizado.....	-3.728,92	-2.578,58
68060 amortizacion del inmovilizado intangible.....	-726,96	-1.081,13
68150 amort inm otro inm.....	0,00	0,00
68160 amort mobiliario.....	-2.699,32	-1.192,51
68170 amort inm mat equipos proceso informacion.....	-302,64	-304,94
68210 amort inv inmobiliarias.....	0,00	0,00
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.....	0,00	0,00
10. Exceso de provisiones.....	0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.....	0,00	0,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio.....	0,00	0,00
13. Otros resultados.....	3.641,96	-4.774,29
67800 gastos excepcionales.....	-2.815,59	-5.653,34
67810 gastos excepcionales apremio.....	6.457,55	0,00
77800 ingresos excepcionales.....	0,00	879,05
A) RESULTADOS DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13).....	-297.336,56	-267.322,21
14. Ingresos financieros.....	7,24	2.360.289,94
Imputación de subvenciones, donaciones y legados.....	0,00	0,00
Otros ingresos financieros.....	7,24	2.360.289,94
76000 ingresos de ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio.....	0,00	2.360.289,94
76200 ingresos de creditos a l/p, empresas del grupo.....	0,00	0,00
76900 otros ingresos financieros.....	7,24	0,00
15. Gastos Financieros.....	-11.284,19	-24.057,07
66200 intereses Deudas, empresas del Grupo.....	0,00	-14.855,03
66220 intereses de Deudas, otras partes vinculadas.....	0,00	0,00
66230 intereses de deudas con entidades de credito.....	-11.284,19	-7.218,42
66900 otros gastos financieros.....	0,00	-1.983,62
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.....	0,00	0,00
17. Diferencias de cambio.....	0,00	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros.....	-865.075,55	-1.347.641,05
69600 perdidas deterioro part.inst.patrim.l/p emp grupo.....	-865.075,55	-1.347.641,05
19. Otros Ingresos y gastos de carácter financiero.....	0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros.....	0,00	0,00
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores.....	0,00	0,00
c) Resto de ingresos y gastos.....	0,00	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19).....	-876.352,50	988.591,82
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B).....	-1.173.689,06	721.269,61
20. Impuestos sobre beneficios.....	0,00	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20).....	-1.173.689,06	721.269,61

GRUPO WHITENI SOCIMI SA. S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Importes en Euros)

	Notas de la memoria	2024	2023
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.173.689,06	721.269,61
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de instrumentos financieros.		0,00	0,00
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto			
2. Otros ingresos/gastos.			
II. Por coberturas de flujos de efectivo.			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
VI. Diferencias de conversión.			
VII. Efecto impositivo			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV +V+VI+VII)		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros.		0,00	0,00
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto			
2. Otros ingresos/gastos.			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo.			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
XII. Diferencias de conversión.			
XIII. Efecto impositivo.			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI+ XII+ XIII)		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		-1.173.689,06	721.269,61

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2024.

GRUPO WHITENI SOCIMI SA. S.A.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Importes en Euros)

	Capital Escriturado	(No exigido)	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	7.362.335,00	0,00	239.259,70	363.848,29	0,00	-143.751,09	0,00	1.776.341,53	-4.275.529,91	0,00	0,00	0,00	5.322.503,52
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2022													0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2022				-178.759,20									-178.759,20
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	7.362.335,00	0,00	239.259,70	185.089,09	0,00	-143.751,09	0,00	1.776.341,53	-4.275.529,91	0,00	0,00	0,00	5.143.744,32
I. Total ingresos y gastos reconocidos.								721.269,61					721.269,61
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.598.707,38	1.598.707,38	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital.													0,00
2. (-) Reducciones de capital.													0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).													0,00
4. (-) Distribución de dividendos.								-1.598.707,38	1.598.707,38				0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).													0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.				177.634,15				-177.634,15					0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización													
2. Otras variaciones													
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	7.362.335,00	0,00	239.259,70	362.723,24	0,00	-143.751,09	0,00	721.269,61	-2.676.822,53	0,00	0,00	0,00	5.865.013,93
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2023													0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2023				-5.732,00									-5.732,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	7.362.335,00	0,00	239.259,70	356.991,24	0,00	-143.751,09	0,00	721.269,61	-2.676.822,53	0,00	0,00	0,00	5.859.281,93
I. Total ingresos y gastos reconocidos.								-1.173.689,06					-1.173.689,06
II. Operaciones con socios o propietarios.	-2.751.080,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	649.142,65	0,00	0,00	0,00	-2.101.938,25
1. Aumentos de capital.													0,00
2. (-) Reducciones de capital.	-2.751.080,90												-2.751.080,90
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).													0,00
4. (-) Distribución de dividendos.									649.142,65				649.142,65
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).													0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.				72.126,96				-721.269,61					-649.142,65
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	4.611.254,10	0,00	239.259,70	429.118,20	0,00	-143.751,09	0,00	-1.173.689,06	-2.027.679,77	0,00	0,00	0,00	1.934.512,08

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2024.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	2024	2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	-1.173.689,06	721.269,61
2. Ajustes del resultado	895.881,52	-961.981,08
Amortización del inmovilizado (+)	3.728,92	2.578,58
Variación de provisiones (+/-)	19.449,30	1.366.898,92
Imputación de subvenciones (-)		
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	865.075,55	
Ingresos financieros (-)	-7,24	-2.360.289,94
Gastos financieros (+)	11.276,95	24.057,07
Diferencias de cambio (+/-)		
Otros ingresos y gastos	-3.641,96	4.774,29
3. Cambios en el capital corriente	156.989,52	130.556,72
Existencias (+/-)	0,00	-3.267,00
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	-45.143,15	545.627,36
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	208.885,28	-411.123,64
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	0,00	
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	-6.752,61	-680,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-11.269,71	-9.202,04
Pagos de intereses (-)	-11.276,95	-9.202,04
Cobros de intereses (+)	7,24	
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		
Otros pagos (cobros) (+/-)		
5. Total FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (+/-1+/-2+/-3+/-4)	-132.087,73	-119.356,79
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	-1.419.030,00	-12.630,12
Empresas del grupo y asociadas		
Inmovilizado intangible	-1.030,00	
Inmovilizado material		-12.630,12
Inversiones inmobiliarias	-825.000,00	
Inversiones financieras	-593.000,00	
7. Cobros por desinversiones (+)	63.000,00	20.776,03
Inmovilizado material		20776,03
Inversiones inmobiliarias		
Inversiones financieras	63.000,00	
Otros activos financieros		
8. Total FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (7-6)	-1.356.030,00	8.145,91
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-324.394,06	-165.617,37
Emisión de instrumentos de patrimonio		
Ajustes patrimonio	-6.160,00	-165.617,37
Reducción Capital	-318.234,06	
Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	1.806.894,55	137.750,62
Emisión	2.072.008,04	243.943,88
Deudas con entidades de crédito (+)	490.000,00	
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+) cp	880.894,39	243.943,88
Otras deudas (+)	701.113,65	
Creditos empresas grupo		
Devolución y amortización de	-265.113,49	-106.193,26
Deudas con entidades de crédito (-)	-68.609,54	-69.965,03
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-) lp	-196.503,95	-1.701,09
Deudas a corto plazo em grupo		
Otras deudas (-)		-34.527,14
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00	-18.067,89
Dividendos (-)		-18.067,89
12. Total FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (+/-9+/-10-11)	1.482.500,49	-45.934,64
D) EFECTOS DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTE (+/-5+/-8+/-12+/-D)	-5.617,24	-157.145,52
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	7.719,05	164.864,57
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	2.101,81	7.719,05